

2022-09-26

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Måndagen den 26 september 2022, 13.00 - 15.30

Beslutande Tomas Blomster
Britt-Louise Berndtsson
Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Lennart Karlsson

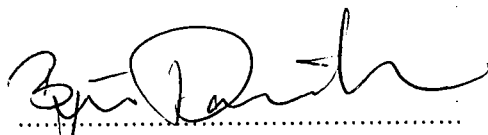
Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Lennart Karlsson

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2022-09-28


Under-
Skrifter

Sekreterare

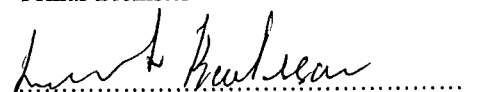

Björn Davidsson

Paragrafer § 56-63

Ordförande


Tomas Blomster

Justerande


Lennart Karlsson

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2022-09-26

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

2022-09-26

§ 56

Delår 2022-08-31**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna delårsrapport 2022-08-31
2. Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för delårsrapport 2022-08-31 (bil. 1)

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2022-08-31.

TB

dk



Utdragsbestyrkande

2022-09-26

§ 57

Köp av fastigheten Östrabo 10, Tingsryd**Styrelsen beslutar**

1. Köpa fastigheten Östrabo 10, Tingsryd, till en summa av 2,0 mkr
2. Ge ordförande Tomas Blomster och VD Victoria Magnesson i uppdrag att teckna köpekontrakt.
3. Översända köpet till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för köp av fastigheten Östrabo 10, Tingsryd.

TB

d. K



Utdragsbestyrkande

2022-09-26

§ 58

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2022-09-12, 17 outhyrda lägenheter (bil. 2)
- Lokal och förrådsstatistik 2022-09-12, 3 lediga lokaler och 11 lediga förråd (bil. 3)
- Garagestatistik 2022-09-12, 1 lediga garage (bil. 4)

Utdragsbestyrkande

TTB

dk



2022-09-26

§ 59

Energibesparingar**Styrelsen beslutar**

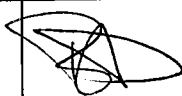
1. Ta emot informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson informerar om planerade energibesparingsprojekt. Energiingenjör Mathias Jacobsson kommer att gå igenom varje bostadsområde gällande elbesparingar tillsammans med respektive fastighetsskötare. Bland annat ska vi kolla på tidsstyrning och utbyte av armaturer.

TB

d/k



Utdragsbestyrkande

2022-09-26

§ 60

Information nybyggnation Näckrosen 1, Tingsryd**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna information och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar om att etapp 2 är något försenat mot planerna. Just nu arbetar entreprenörerna med rör, el och ventilation. Lösullsisoleringen kommer att slutföras under vecka 39. Arbetet invändigt kommer att påbörjas fullt ut vecka 40. Inflyttning beräknas till första kvartalet 2023.

Utdragsbestyrkande

TB

dk



2022-09-26

§ 61

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Byte av dörrar och fönster på balkongerna på Storgatan 12 pågår och går bättre än planen. Stambyte på Hantverkaregatan 29 i Ryd pågår.

Byte och målning av fasader och fönster håller på att avslutas på Furuvägen i Linneryd. Uteplatser på Furuvägen är klara.

Upphandling av miljöhus är genomfört, ramavtal för avrop under tre år. Miljöhus kommer byggas i Ryd och Urshult under hösten. Vi väntar på bygglov för att påbörja arbetet. Upphandlingen är gjord av en extern konsult.

TB

LK



Utdragsbestyrkande

2022-09-26

§ 62

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

Löneförhandlingarna med byggnads är avklarad.

Vår rörmokare har sagt upp sig, ny annons för rörmokare ligger ute.

En konsult för att hjälpa till för dokumentation, mallar och uppföljning gällande arbetsmiljöarbetet har varit på plats och gått igenom risker för arbetsmoment i vår verksamhet. Återkoppling till Arbetsmiljöverket ska ske 1/11.

Utdragsbestyrkande

TB

LH



2022-09-26

§ 63

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.
2. Ge VD Victoria Magnusson i uppdrag att ta fram förutsättningar för att genomföra en NKI undersökning.

Beskrivning av ärendet:

- Diskussion angående att genomföra en NKI undersökning.
 - Information från möte med Lekmannarevisorerna.
-

TB

dk



Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Org nr 829500-1534

Delårsrapport

för perioden 1 januari - 31 augusti 2022



DELÅRSRAPPORT 2022-01-01 – 2022-08-31

Verksamheten

Tingsrydsbostäder höjde hyran för 2022 med 1,70 %. Vid början av året uppgick antalet lediga lägenheter till 15 st, vid periodens slut uppgår de lediga lägenheterna till 13 st. Hyresbortfallet uppgår till 1,7 mkr vilket är 0,7 mkr lägre än för motsvarande period föregående år. En stor anledning till det minskade hyresbortfallet att vårdcentralen i Ryd är fullt uthyrd jämfört med föregående år.

De energisparprojekt Tingsrydsbostäder har genomfört de senaste åren har minskat energiförbrukningen med 23 % sedan 2007. Utredning av förutsättningar för investeringar i Solceller har genomförts för bostadsbolag, stiftelse och kommunens fastigheter. Kunskapsöverföring till politik och tjänstemän har gjorts från styrelser till KSAU. Stiftelsen Tingsrydsbostäder utför fortlöpande besparingsåtgärder t.ex. översyn av ytterbelysnings tider samt LED-konvertering/utbyte av armaturer har intensifierats i år. Vi kommer även att se över abonnemangskostnaderna för el i vinter.

Uppfräschning av utemiljön på Ebbalycke-området med nya blomplanteringar som främjar biologisk mångfald genomfördes under maj månad.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Investering i nybyggnation av lägenheter på Näckrosen 1, Tingsryd uppgår till 6,8 mkr för perioden och totalt har 10,6 mkr investerats i etapp 2. Under perioden har 0,7 mkr investerats i stambyte på Västergatan i Ryd. 0,2 mkr har investerats i takbyte på Björkeborgsgatan i Väckelsång. Utöver detta har ca 0,7 mkr investerats i mindre projekt i vårt bestånd. Projekten har till största del utförts av egen personal. Under perioden har stiftelsen också köpt en fastighet i Väckelsång som kommer att användas som kontor mm för vår personal där.

Likvida medel uppgår till 19,2 mkr, en ökning med 2,2 mkr sedan årsskiftet. Under perioden har ett nytt lån tagits med 10 mkr. Likviden beräknas användas till om- och nyinvesteringar under året. Tingsrydsbostäder betalar en borgensavgift till Tingsryds kommun med 0,5 % till en total kostnad på 1,3 Mkr för 2022.

Resultat

Periodens resultat visar på ett negativt resultat på 0,1 mkr, vilket är sämre än föregående år. Efter en planerad satsning på underhåll under året har underhållskostnaderna ökat med 1,3 mk för perioden. Underhållskostnaderna ligger enligt budgeten för 2022. Underhållet beräknas uppgå till ca 10,7 mkr vid årets slut vilket är enligt budget. Genom egen personal kan vi utföra mer åtgärder till samma peng jämfört med att köpa in entreprenader. Kostnaderna för värme, el, vatten och sophämtning ligger på ungefär samma nivå som föregående år trots ökade priser.

Prognosen för räntekostnaderna för 2022 är 0,3 mkr högre än för 2021, detta på grund av omskrivning av lån under året med sämre räntor. Vi ser en kraftig uppgång på räntorna under slutet av året. Prognosen för år 2022 visar på en vinst på 0,5 mkr före bokslutsdispositioner och skatter. Resultatet i prognosen är lägre än för 2021 och ligger ca 0,5 mkr sämre än budget.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

RESULTATRÄKNING 2022-01-01 - 2022-08-31 (tkr)

	not	2201-2208	2101-2108	2021	Prognos 2022	Budget 2022
Nettoomsättning						
Hysesintäkter brutto	3	50 233	49 056	73 645	75 350	74 891
Hysesbortfall	4	-1 689	-2 404	-3 094	-2 232	-1 603
Hysesintäkter netto		48 544	46 652	70 551	73 118	73 288
Övriga intäkter	5	2 139	2 344	4 582	3 232	3 189
Summa nettoomsättning		50 683	48 996	75 133	76 350	76 477
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	6	-6 846	-5 497	-8 699	-10 698	-10 381
Driftskostnader	7	-26 828	-26 560	-41 207	-39 910	-39 848
Fastighetsskatt		-778	-648	-973	-1 167	-997
Avskrivningar		-8 413	-8 048	-12 212	-12 720	-13 126
Summa driftskostnader		-42 865	-40 753	-63 091	-64 494	-64 352
Resultat före avskr.		7 818	8 243	12 042	11 856	12 125
Administrationskostn.	8	-6 137	-5 678	-8 397	-8 618	-8 629
Resultat eft. avskr.		1 681	2 565	3 645	3 238	3 496
Finansiella poster						
Utdelning på aktier och andelar		0	0	2	2	2
Ränteintäkter		0	11	128	85	105
Räntekostnader		-896	-857	-1 262	-1 494	-1 224
Borgensavgift		-888	-846	-1 281	-1 331	-1 344
Summa finansiella poster		-1 784	-1 692	-2 413	-2 738	-2 461
Resultat efter finansiella poster		-103	873	1 232	500	1 035
Bokslutsdisp.		0	0	1 244	-125	-182
Resultat före skatt		-103	873	2 476	375	853
Skatt		0	0	-453	-83	-120
Periodens resultat		-103	873	2 023	293	733

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2022 (tkr)

	not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	287 926	287 483
Mark	9	18 869	18 869
Markanläggningar	10	996	1 109
Inventarier	11	5 893	5 110
Pågående nybyggnationer	12	10 609	1 717
Pågående ombyggnationer	12	2 436	6 462
Summa materiella tillgångar		326 729	320 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapper	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	255	262
Summa anläggningstillgångar		295	302
Summa anläggningstillgångar		327 024	321 052
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 221	525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		699	540
Kundfordringar		1 169	1 029
Skattefordran		2 949	2 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	816	739
Summa kortfristiga fordringar		5 633	5 081
Kassa och bank		19 162	16 075
Summa omsättningstillgångar		24 795	21 156
Summa tillgångar		353 040	342 733

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2022 (tkr)

	not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 282	2 282
Reservfond		20 199	20 199
Summa bundet eget kapital		22 481	22 481
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		30 546	28 523
Periodens vinst		-103	873
Summa fritt eget kapital	15	30 443	29 396
Summa eget kapital		52 924	51 877
Obeskattade reserver	16	6 257	7 501
Avsatt till pensioner		3 370	3 469
Uppskjuten skatt		2 003	1 816
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	273 780	263 883
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 633	4 118
Övriga kortfristiga skulder	18	1 332	1 343
Förskottsbetalda hyror		5 484	5 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 257	3 389
Summa kortfristiga skulder		14 706	14 187
Summa eget kapital och skulder		353 040	342 733

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna som fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	<i>Nyttjandeperiod</i>
- Stomme	100 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	40-50 år
- Hissar, ledningssystem	15-25 år
- Övrigt	10-50 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehåses för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Färdigställandegraden beräknas som utfört arbete

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernbidrag och aktieägarillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägarillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisade i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Not 3

Hyresintäkter	220831	210831	Förändring	2021	Prognos 2022	Budget 2022
Bostäder	44 175	43 572	603	65 257	66 263	66 579
Lokaler	4 894	4 296	598	6 621	7 341	6 548
Garage	546	544	2	814	819	815
Tillval	618	644	-26	953	927	949
SUMMA	50 233	49 056	1 177	73 645	75 350	74 891

Not 4

Hyresbortfall	220831	210831	Förändring	2021	Prognos 2022	Budget 2022
Bostäder	-1 282	-1 579	297	-2 071	-1 663	-1 239
Lokaler	-233	-711	478	-827	-308	-178
Garage	-54	-55	1	-81	-81	-84
Hyresrabatter	-120	-59	-61	-115	-180	-102
SUMMA	-1 689	-2 404	715	-3 094	-2 232	-1 603

Not 5

Övriga intäkter	220831	210831	Förändring	2021	Prognos 2022	Budget 2022
Ersättning från hyresgäster	320	270	50	440	400	300
Återvunna hyror	43	64	-21	85	75	75
Sålda tjänster	1 598	1 573	25	2 571	2 397	2 214
Ersättning lönebidrag	147	431	0	754	300	540
Försäkringsersättningar	0	0	0	347	0	0
Övriga intäkter	31	6	25	385	60	60
SUMMA	2 139	2 344	79	4 582	3 232	3 189

Not 6

Underhållskostnader	220831	210831	Förändring	2021	Prognos 2022	Budget 2022
Bostäder	-2 190	-2 120	-70	-3 223	-3 285	-3 599
Lokaler	-116	-211	95	-238	-250	-261
Gemensamt underhåll	-3 475	-2 436	-1 039	-1 104	-5 513	-4 896
Utomhus	-1 065	-730	-335	-4 134	-1 650	-1 625
SUMMA	-6 846	-5 497	-1 349	-8 699	-10 698	-10 381

Not 7

Driftskostnader	220831	210831	Förändring	2021	Prognos 2022	Budget 2022
Fastighetssk. personalkostn.	-5 237	-5 637	400	-8 277	-7 456	-7 991
Fastighetssk. övr. kostnader	-1 561	-1 227	-334	-2 317	-2 042	-1 709
Kostn. för tillval & bostadsanp.	-157	-165	8	-198	-236	-250
Uttagskatt	-1 560	-1 621	61	-2 549	-2 340	-2 390
Reparationer	-2 292	-2 607	315	-3 464	-3 323	-3 357
Personalkostnader reparation	-2 238	-2 277	39	-3 935	-2 909	-2 685
Vatten	-3 060	-2 807	-253	-4 182	-4 437	-4 439
Fastighetsel	-1 817	-1 749	-68	-2 785	-3 226	-3 204
Uppvärmning	-5 177	-5 265	88	-8 469	-8 366	-8 783
Obligatoriska besiktningar	-46	-4	-42	-18	-75	-75
Sophantering, miljöavgift	-1 436	-1 343	-93	-2 068	-2 082	-1 799
Försäkringskostnader	-452	-377	-75	-563	-658	-624
Försäkrings-skador	-2	0	-2	-40	-2	0
Avskrivna fordringar	-53	0	-53	-113	-150	-183
Befarade kundförluster	0	-149	149	-218	-180	0
Förh.ersättning hyresgästf.	-115	-114	-1	-152	-158	-157
TV/Fiber	-1 471	-1 092	-379	-1 688	-2 057	-1 995
Pensionskostnader	-154	-126	-28	-171	-215	-207
Summa	-26 828	-26 560	-268	-41 207	-39 910	-39 848

Not 8

Centrala administrations- och försäljningskostnader	220831	210831	Förändring	2021	Prognos 2022	Budget 2022
Personalkostnader	-3 698	-3 731	33	-5 451	-5 447	-5 438
Övriga kostnader	-2 439	-1 947	-492	-2 946	-3 171	-3 191
Summa	-6 137	-5 678	-459	-8 397	-8 618	-8 629

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	220831	210831
9 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	520 760	491 924
Nyanskaffningar/omklassificeringar	2 808	19 613
Försäljning	0	0
Summa anskaffningsvärden	523 568	511 537
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-207 603	-196 308
Periodens avskrivn. enl. plan	-7 743	-7 450
Summa avskrivnin. enl. plan	-215 346	-203 758
Ackumulerad nedskrivningar	-1 427	-1 427
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Bokfört värde vid periodens slut	306 795	306 352
Taxeringsvärde byggnader	310 651	273 056
Taxeringsvärde mark	61 185	51 540
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758
10 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 358	1 501
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	857
Summa anskaffningsvärden	2 358	2 358
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 283	-1 194
Årets avskrivn. enl. plan markanläggninga	-79	-55
Summa avskrivn. enl. plan	-1 362	-1 249
Redovisat värde vid årets slut	996	1 109
11 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 070	15 858
Periodens nyanskaffningar	903	454
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	17 973	16 312
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-11 487	-10 659
Årets avskrivn. enl. plan	-593	-543
Utrangeringar	0	0
Summa avskrivnin. enl. plan	-12 080	-11 202
Bokfört värde vid årets slut	5 893	5 110

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	220831	210831
12 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	1 992	2 357
Nyanskaffningar	1 566	6 133
Omklassificeringar	-1 122	-2 028
Redovisat värde vid årets slut	2 436	6 462
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	3 806	11 171
Nyanskaffningar	6 803	3 801
Omklassificeringar	0	-13 255
Redovisat värde vid årets slut	10 609	1 717
13 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	255	262
Summa	295	302
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringskostnader	267	186
Övriga upplupna intäkter	549	553
Summa	816	739

15 Eget Kapital					
	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Övrigt fritt kapital	
Eget kapital 2022-01-01	2 282		20 199	30 546	53 027
Årets resultat	0		0	-103	-103
Eget kapital 2022-08-31	2 282		20 199	30 443	52 924

16 Obeskattade reserver

Avsatt räkenskapsår 2015		0		1 574
Avsatt räkenskapsår 2016		976		976
Avsatt räkenskapsår 2017		1 644		1 644
Avsatt räkenskapsår 2018		2 538		2 538
Avsatt räkenskapsår 2020		769		769
Avsatt räkenskapsår 2021		330		0
Summa				6 257
				7 501

17 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut		76 780		60 883
Summa		76 780		60 883

Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut		197 000		203 000
Summa		197 000		203 000

Totalt till kreditinstitut		273 780		263 883
-----------------------------------	--	----------------	--	----------------

Lånestruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	60 780	1,46	22,2
2022	16 000	0,16	5,8
2023	55 000	0,31	20,1
2024	68 000	0,29	24,8
2025	64 000	0,38	23,4
2026	10 000	1,66	3,7
Tot.	273 780	0,71	100,0

18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	445	209
Uttagsskatt	511	701
Personalens källskatt	381	432
Övriga kortfristiga skulder	-5	1
Summa	1 332	1 343

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arbetsgivareavgift	891	951
Upplupna löner	95	56
Upplupna semesterersättningar	1 112	1 160
Upplupna sociala avgifter	426	445
Löneskatt & avkastningsskatt	225	265
Upplupna räntekostnader	147	151
Övriga upplupna kostnader	361	361
Summa	3 257	3 389

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2022-09-12	i %	2022-08-16	2022-09-30	2022-10-31		2022-11-30
TINGSRYD lediga bostadskö	511	4	11	121	277	98	0	0%	0	4	7	8	45 Centralt 170 hela Tingsryd 117 byte,
RYD lediga bostadskö	186	2	6	56	101	21	6	3%	21	1	4	9	12 centralt, 1 övriga spec omr. 6 hela Ryd 10 byte
URSHULT lediga bostadskö	128	0	4	40	58	26	1	1%	16	0	1	1	18 hela Urshult 6 byte
LINNERYD lediga bostadskö	78	0	1	12	40	25	1	1%	10	1	2	4	12 hela Linneryd 0 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	88	1	2	31	39	15	3	3%	14	0	3	0	17 hela Väckelsång 3 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	50	0	0	0	4	1	5	10%	2	1	0	1	0 hela Rävemåla 1 byte
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	0	0	3	2	3	0	0%	0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	57	0	1	13	25	18	1	2%	0	2	0	0	
TOTALT	1 106	7	25	293	565	216	17	1,5%	15	9	17	23	
Bostadskö							286		267				
Övrig bostadskö		0	1	1	3	5	10		10				Söker till hela kommunen
Total bostadskö							296		277				
Antal lgh. i %	100%	1%	2%	26%	51%	20%							

Bil. 2

BIL. 3

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2022-09-12	Lokaler lediga ytor 2022-09-12	i%	Lokaler lediga 2022-08-16	Lokaler lediga ytor 2022-08-16	Uppsagda lokaler 2022-09-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2022-09-12	%	Förråd lediga 2022-08-16	Uppsagda förråd 2022-09-30
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	9 2 458	0	0	0%	1	261	0	21	4	19%	4	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	1	58	17%	1	58	0	15	0	0%	0	1
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	0 0	1	156	0%	1	156	1	12	4	33%	5	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	3	50%	3	0
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	40 11 566	3	229	2%	4	490	1	105	11	10%	12	2

TB
MK

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2022-09-12	i%	Garage lediga 2022-08-16	Uppsagda garage 2022-09-30	Uppsagda garage 2022-10-31
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	0	2
RYD lediga	28	0	0%	0	0	1
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	2
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
RÄVEMÅLA, ALMEBODA lediga R lediga Ä	17	1 0	6%	0 0	0 0	0 0
KONGA lediga	11	0	0%	0	0	0
TOTALT	231	1	0%	0	1	5

TK
LH